

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일시/장소	2023.7.11.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가락시장 시설현대화사업 채소1동, 수산동 건립사업		
신청위치	송파구 가락동 600번지 일대		
의결번호	2023-13-3	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 '조건부의결' 되었으며, 지적사항의 반영여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.
- 본 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조 및 「경관법」 제28조에 의한 건축·경관 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서, 세부적인 사항에 대한 「건축법」 등 관련 법령의 적합 여부는 인·허가권자가 검토하시기 바랍니다.

<건축 분야>

□ 건축계획

- 색상계획은 휴먼스케일을 고려하여 주조색과 강조색의 활용을 색채전문가를 통하여 더 개선하시기 바람.
- 채소동의 규모가 거의 아파트단지 장변의 길이와 같은 만큼 휴먼스케일의 입면, 색채, 사이니지 LED 등을 반영하고 사이니지 폰트 등도 잘 조정해서 도매시장이라도 친절한 입면계획이 되도록 검토하시기 바람.
- 채소동 주차램프 상부에 설치된 캐노피가 기능적이면서 동시에 건축물과 조화로운 디자인이 될 수 있도록 검토하시기 바람.
- 수산동 입면, 색채, 사이니지 등을 좀 더 개선하시기 바람.
- 채소동, 수산동 모두 깊고 넓은 캐노피가 가로변 경관을 구성하고 있으므로 시설별 위치와 방향을 인지할 수 있는 입면계획을 검토하시기 바람.
- 좀 더 안정적인 휴게 및 녹지공간을 조성하시기 바람.

(도매시장이라도 종사자들을 위한 휴게, 녹지공간 등이 부족해 보임.)

- 계 속 -

2023.7.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2023.7.11.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가락시장 시설현대화사업 채소1동, 수산동 건립사업		
신청위치	송파구 가락동 600번지 일대		
의결번호	2023-13-3	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 옥상 부분에 대한 디자인은 세부적인 태양광 설치(배치)계획을 고려하여 좀 더 개선하시기 바람.
- 가락시장 전체의 개발 완료시점에서의 계획과 채소1동 및 수산동과의 동선 체계와 경관 조화성을 확인할 수 있는 도면을 작성하시기 바람.

구 조

- 적설하중 관련한 사항을 보다 면밀하게 검토하시기 바람.
- 수산동에 고유치해석 시 자동화 창고 지붕을 하중으로만 고려하는 것 보다는 “자체적으로 규모가 있고 구조적으로 의미 있는 부분” 이므로 해석모델에 포함하여 고유치해석을 수행하여 전체적인 거동을 확인해주시고 국부모드의 발생가능성도 체크하시기 바람.
- 90%이상 질량참여율에 대한 각 모드별 주기 및 모드형상 제시에 대해서는 추후 1차모드부터 전체적으로 제시하시기 바람.

조 경

- 장기안에 대한 구체적인 계획을 제시하시기 바람.
- 제시된 조치계획 간 내용이 상이한 사항(심의도서 161, 201p)에 대하여 세부적으로 검토하시기 바람.
- 대상지 내·외부 연결성 및 경관적 특성을 반영하고 개선하기 위한 계획을 하려면 대상지 연결부 단면계획이 함께 고려되어야 하므로 조경계획 및 우배수 계획을 추가 보완하시기 바람.

- 계 속 -

2023.7.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2023.7.11.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가락시장 시설현대화사업 채소1동, 수산동 건립사업		
신청위치	송파구 가락동 600번지 일대		
의결번호	2023-13-3	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

방재

- 채소1동 방화구획은 13, 8m 중앙통로를 기준으로 가로라인으로 방화구획을 형성하고 각 라인에 방화문을 설치할 검토하시기 바람
(가능한 내부로 소방차 진입이 가능하도록 검토하시기 바람.)
- 채소1동, 수산동 경매장은 「건축법 시행령」 제46조제2항에 의한 방화구획 완화대상에 해당되지 않는 것으로 보이니 규정을 재검토하고, 불가피하게 방화구획을 완화해야 한다면 Active System 등 대체소방설비를 통해서 방화구획 했을 때 연소확대방지 성능을 확보했다는 것을 성능적으로 입증된 자료를 발주청 및 허가권자에 제시하시기 바람.

환경

- 옥상방수는 타공필름을 활용한 부분 부착형 시트도막 복합방수법(두께 3t 이상)을 고려하시기 바람.
- 녹화 방수는 FRP로 방근방수처리를 고려하시기 바람.
- 에너지 1++이용한 제로에너지 건축물 인증 BEMS를 권장함.
- 주차장 상부 태양광 설치로 에너지 등급 상향을 검토하고, 획일적인 옥상은 일부 조경 휴게시설 설치를 검토하시기 바람.

- 계속 -

2023.7.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2023.7.11.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가락시장 시설현대화사업 채소1동, 수산동 건립사업		
신청위치	송파구 가락동 600번지 일대		
의결번호	2023-13-3	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 교통

- 주차장 접근을 위한 이동동선은 가급적 양방향으로 계획하여 출입구 탐색을 위한 시간을 절감할 수 있도록 설계하고 각 동 간 이동 시 최고속도를 30km/h로 제한하여 서로 다른 방향에서 합류하는 모든 지점에서 차량간 충돌사고가 발생하지 않도록 하시기 바람.
- 주차장 진출입구는 고원식 교차로나 횡단보도 등을 설치할 수 있는지 검토하여 보행자 안전을 최대한 확보하시기 바람.
- 주차 후 이동 또는 보행 접근 시 보행자 안전성을 확보하기 위하여 보도 단절구간이 없도록 할 것

□ 범죄예방

- 채소1동의 CCTV 배치 계획도에서 화각을 확인하고 효율적으로 조정하시기 바람.

< 공통사항 >

1. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람.
 - 1) 녹색건축인증 : 비주거(가등급)/그린1등급
건축물 에너지효율등급 인증 : 비주거/1++등급
 - 2) 신재생에너지 공급률 : 비주거/32.33%

구분	PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지	
신재생에너지설치량(kw)	비주거	4,767	446.06	9,709.92	-

- PV는 구조물이 지면의 eye-level에서 보이지 않도록 차폐 조정 등 미관을 고려한 계획과 모듈 청소 등 유지관리가 용이한 계획을 하기 바람.
- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 등을 통해 패널 탈락이 발생하지 않도록 하기 바람.

- 계속 -

2023.7.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2023.7.11.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가락시장 시설현대화사업 채소1동, 수산동 건립사업		
신청위치	송파구 가락동 600번지 일대		
의결번호	2023-13-3	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 (계속) >

- 3) 상기 기준 중 '2. 환경관리부문' 을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립하기 바람.
2. 관련 법령에 따라 건축허가 및 사업계획승인 등의 절차 이행 시 아래의 사항을 확인 받기 바람.
 - 1) 기계환기장치 설치 기준 충족 여부(주거, 비주거)
 - 2) 「건축물내진설계기준」(KSD411700)에 따른 비구조요소 (건물 외 구조물) 내진설계기준 충족 여부
3. 승강기 및 전기실·기계실 설치 관련 권장 사항
 - 1) 승강기는 자가발전장치(회생제동장치) 일체형으로 적용
 - 2) 전기실 바닥 레벨보다 1m 이상 낮은 곳에 메인 배수 펌프 설치된 기계실 확보
4. 수돗물 재처리시설(중앙정수처리장치) 설치·가동은 깨끗하고 안전한 수돗물 아리수의 수질 저하는 물론 경제적인 손실과 에너지 과다사용, CO₂ 발생으로 저탄소 녹색성장에 역행하는 '불필요한 시설' 이므로 설치 제한을 권장함.
5. 다음 대상 건축물의 경우는 빗물관리시설 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조)
 - 1) 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 건축 연면적 1,500㎡ 이상의 건축물
 - 2) 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 '주택정비사업 빗물관리 가이드라인' 을 참고하여 적용
6. 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람.

- 끝 -

2023.7.11.
서울특별시 건축위원회